

Рейтинговий звіт SDTL – 001-014 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 10 273 475,00 грн. серії В – 37 301 439,40 грн. серії С – 19 235 204,20 грн. серії D – 19 686 498,80 грн. серії Е – 28 093 936,00 грн. серії F – 12 091 060,80 грн. серії G – 18 257 936,0 грн. на загальну суму: 144 939 550,2 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 25,0 грн. серії В – 30,2 грн. серії С – 28,9 грн. серії D – 28,3 грн. серії Е – 24,8 грн. серії F – 31,2 грн. серії G – 30,4 грн.
Кількість:	серії А – 410 939 шт. серії В – 1 235 147 шт. серії С – 665 578 шт. серії D – 695 636 шт. серії Е – 1 132 820 шт. серії F – 387 534 шт. серії G – 600 590 шт. на загальну суму: 5 128 244 шт.
Термін розміщення:	серія А: 19.05.2006 - 15.10.2007 рр. серія В, F: 19.05.2006 - 15.07.2008 рр. серія С, D: 19.05.2006 - 15.01.2008 рр. серія Е: 19.05.2006 - 15.09.2007 рр. серія G: 19.05.2006 - 15.07.2009 рр.
Термін обігу:	серія А: 19.05.2006 - 15.10.2007 рр. серія В, F: 19.05.2006 - 15.07.2008 рр. серія С, D: 19.05.2006 - 15.01.2008 рр. серія Е: 19.05.2006 - 15.09.2007 рр. серія G: 19.05.2006 - 15.07.2009 рр.
Термін погашення:	серія А: 16.10.2007 - 15.04.2008 рр. серія В: 16.07.2008 - 15.01.2009 рр. серія С: 16.01.2008 - 15.07.2008 рр. серія D: 16.01.2008 - 15.07.2008 рр. серія Е: 16.09.2007 - 15.03.2008 рр. серія F: 16.07.2008 - 15.01.2009 рр. серія G: 16.07.2009 - 15.01.2010 рр.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	20.04.2006 р.
Дата оновлення:	29.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери ua у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» за III квартал та 9 міс. 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Історія кредитного рейтингу

Дата	20.04.2006	07.10.2008	05.12.2008	07.04.2009	09.07.2009	06.10.2009	29.12.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу:	uaBBB-	uaBBB+	uaBBB+	uaBBB+	uaBB	uaBB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження зі зміною прогнозу	підтвердження	зниження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» підтримується:

- наявністю досвіду реалізації проектів у Генерального підрядника будівництва АТЗТ «НВО «Созидатель» (починаючи з 1994 року було зведено або реконструйовано близько 40 об'єктів житлового, комерційного та громадського призначення загальною площею понад 250,0 тис. кв. м);
- ступенем будівельної готовності за проектом житлового будинку в м. Дніпропетровськ, район вулиць Космічної та Мандриківської (II черга) (ступінь будівельної готовності станом на 30.09.2009 р. складала 78%).

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» обмежується:

- повільними темпами виконання робіт за проектом житлового будинку в м. Дніпропетровськ, район вулиць Космічної та Мандриківської (II черга), що очікувано призведе до несвоєчасного погашення облігацій серії G;
- високою залежністю ТОВ «Фінансово-будівельний центр «Созидатель» від діяльності АТЗТ «Науково-виробниче об'єднання «Созидатель»;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю та мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Активи	40,0	79 040,8	162 401,5	99 111	95 421	66 717	57 144
Грошові кошти	40,0	10 750,8	3 312,2	60	22	3	34
Власний капітал	40,0	54,9	1 315,9	1 844	2 446	2 573	2 712
Дебіторська заборгованість	0,0	51 264,5	42 664,3	28 753	20 775	24 159	28 606
Кредиторська заборгованість	0,0	78 736,9	161 085,6	97 267	92 975	64 144	54 432

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	6 086,0	28 828,4	57 960	7 270	18 099
Валовий прибуток	0,0	29,3	1 047,9	1 455	644	1 004
Операційний прибуток	0,0	(1 050,9)	(594,7)	(113)	602	868
Чистий прибуток	0,0	14,9	1 261,1	529	602	868

ТОВ «ФБЦ «Созидатель» займається залученням фінансування на будівництво об'єктів нерухомості, користуванням і розпорядженням коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва та реалізацію об'єктів переважно в м. Дніпропетровську та Дніпропетровській області. Крім того, компанія надає послуги у будівельній сфері, зокрема дослідження та випробування.

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Зокрема у січні-вересні 2009 року підприємствами Дніпропетровської області було виконано будівельних робіт на суму 1 475,9 млн. грн., що на 50,9% менше відповідного періоду минулого року. Протягом 9 міс. 2009 року в Дніпропетровській області введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею 123,1 тис. кв. м, що на 58,5% менше, ніж у відповідному періоді 2008 року. Багато будівельних компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною.

ТОВ «ФБЦ «Созидатель» займається інвестуванням в проекти нерухомості, переважно шляхом фінансування об'єктів будівництва житлових будинків у містах Дніпропетровську та Кривому Розі, а саме житлово-офісних будинків за такими адресами:

1. м. Дніпропетровськ, вул. Баумана і вул. Ламана – Акт введення в експлуатацію затверджено 13.09.2007 р. (серія А);
2. м. Дніпропетровськ, вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55 – I черга будівництва – об'єкт введено в експлуатацію; підписано акт введення в експлуатацію, який затверджено рішенням виконкому Дніпропетровської міської ради №3890 від 11.12.08 р. (серія В);
3. м. Дніпропетровськ, проспект Гагаріна, 23-25 – Акт держкомісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 28.12.2007 р. (затверджено рішенням виконкому Дніпропетровської міської ради від 12.06.2008 р. за №1743) (серія С);
4. м. Дніпропетровськ, район пров. Штабного, 8 та вул. Маршала Судця – Акт держкомісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта затверджено 20.12.2007 р. (серія D);

5. м. Кривий Ріг, вул. Пришвіна – Акт держкомісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 02.01.2007 р. (блок А), Акт держкомісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 12.09.2007 р. (блоки Б, В) (серія Е);
6. м. Дніпропетровськ, район вул. Космічної та вул. Мандриківської: підписано Акт введення в експлуатацію від 27.05.2008 р., який було затверджено виконкомом Дніпропетровської міської Ради від 09.10.2008 р. за №3036, (II черга) – готовність 78%;
7. м. Дніпропетровськ, проспект газети «Правда» – згідно свідоцтва про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм та правил за № 04000000274 від 16 липня 2009 року об'єкт введено в експлуатацію (серія Н).

Станом на 30.09.2009 р. валюта балансу товариства становила 57 144,0 тис. грн. і зменшилась протягом III кварталу 2009 року на 14,35%, або 9 573,0 тис. грн. переважно за рахунок передачі квартир інвесторам. Основним джерелом формування валюти балансу на кінець III кварталу 2009 року були зобов'язання за власними облігаціями товариства. Чистий обсяг реалізації ТОВ «ФБЦ «Созидатель» за підсумками 9 міс. 2009 року становив 18 099,0 тис. грн.. При цьому товариство отримало прибуток обсягом 868 тис. грн.

Станом на кінець грудня 2009 року закінчився термін погашення облігацій серій А, В, С, D, Е, F та Н. При цьому:

- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії Е скасовано ДКЦПФР (розпорядження №138-С-О від 25.07.08 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії А скасовано ДКЦПФР (розпорядження №174-С-О від 16.09.08 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії С скасовано ДКЦПФР (розпорядження №221-С-О від 31.10.08 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії D скасовано ДКЦПФР (розпорядження №221-С-О від 31.10.08 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії В скасовано ДКЦПФР (розпорядження №187-С-О від 27.05.09 р.);
- у зв'язку з погашенням випуск облігацій серії F скасовано ДКЦПФР (розпорядження №262-С-О від 17.07.09 р.);
- закінчився термін погашення облігацій серії Н. За даними представників компанії більшу частину облігацій серії Н було погашено.

Також станом на кінець грудня 2009 року закінчується термін погашення облігацій серії G. При цьому наразі не завершено будівництво об'єкта, для фінансування якого було здійснено випуск облігацій серії G.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ФБЦ «Созидатель» знижено до рівня uaB, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

Р. І. Смаковський

Додатки

Додаток до рейтингового звіту №1

Дані балансу ТОВ «ФБЦ «Созидатель», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	79 040,80	162 401,50	99 111	95 421	66 717	57 144
Необоротні активи	22 402,50	95 261,00	16	15	13	11
Нематеріальні активи:	2,50	0,00	0	0	0	0
Незавершене будівництво	16 992,00	87 553,00	0	0	0	0
Основні засоби:	13,00	21,30	16	15	13	11
Довгострокові фінансові інвестиції:	18,00	18,00	0	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	5 377,00	7 668,70	0	0	0	0
Оборотні активи	56 638,30	67 140,50	99 095	95 421	66 704	57 133
незавершене виробництво	0	0	42 730	36 104	32 869	26 635
товари	0,00	0,00	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари:	7 036,50	5 241,90	7 538	242	4 298	11 003
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з бюджетом	8 468,30	18 628,70	11 017	10 338	9 668	7 460
за виданими авансами	30 316,70	11 023,20	8 363	8 363	8 363	8 363
Інша поточна дебіторська заборгованість	66,00	101,80	1 835	1 832	1 830	1 780
Поточні фінансові інвестиції	0,00	28 021,00	26 185	37 863	3 034	2 175
Грошові кошти та їх еквіваленти:	10 750,80	3 312,20	60	22	3	34
Інші оборотні активи	0,00	811,70	1 367	642	639	683
Витрати майбутніх періодів	0,00	0,00	0	0	0	0
Пасив	79 040,80	162 401,50	99 111	95 421	66 717	57 144
Власний капітал	54,90	1 315,90	1 844	2 446	2 573	2 712
Статутний капітал	40,00	40,00	40	40	40	40
Резервний капітал	0,70	1,00	1	1	1	1
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	14,20	1 274,90	1 803	2 405	2 532	2 671
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	73 732,70	42 727,90	2	2	2	2
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	73 730,40	42 725,60	0	0	0	0
Відстрочені податкові зобов'язання	2,30	2,30	2	2	2	2
Поточні зобов'язання	5 004,20	118 357,70	97 265	92 973	64 142	54 430
Короткострокові кредити банків	0,00	0,00	0	0	0	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,00	115 954,90	89 089	89 089	60 275	42 726
Кредиторська заборгованість за товари	3,50	113,70	1	1	1	1
Поточні зобов'язання за розрахунками:	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	0,0	0,0	4 267	0	0	293
з бюджетом	4 949,90	2,90	0	0	0	0
зі страхування	15,50	10,70	0	0	0	3
з оплати праці	35,30	31,50	5	3	0	5
Інші поточні зобов'язання	0,0	2 244,00	3 903	3 880	3 866	11 402
Доходи майбутніх періодів	249,00	0,0	0	0	0	0

Додаток до рейтингового звіту №2

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ФБЦ «Созидатель», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	II кв. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	6 086,0	28 828,4	57 960	7 270	3 397	18 099
Собівартість	0,0	6 056,7	27 780,5	58 505	6 626	3 235	17 095
Валовий прибуток (збиток)	0,0	29,3	1 047,9	1 455	644	162	1 004
Загальні витрати	0,0	780,1	1 523,8	1 252	32	35	112
Інші операційні доходи	0,0	3,0	0,0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	0,0	303,1	118,8	316	10	0	24
Операційний прибуток (збиток)	0,0	(1 050,9)	(594,7)	(113)	602	127	868
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	143	0	0	0
Фінансові витрати	0,0	0,0	0,0	315	0	0	0
Інші доходи	0,0	1 069,5	1 856,3	981	0	0	0
Інші витрати	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	0,0	18,6	1 261,6	698	602	127	868
Податок на прибуток	0,0	3,7	0,5	167	0	0	0
Чистий прибуток (збиток)	0,0	14,9	1 261,1	529	602	127	868

Додаток до рейтингового звіту №3

Балансові дані АТЗТ «НВО Созидатель», тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009	30.09.2009
Актив	120 557,20	94 319,30	182 423,3	176 757	175 471	173 003
Необоротні активи	56 254,90	44 220,70	63 529	62 748	56 453	56 417
Нематеріальні активи	0,0	0,0	11	7	6	5
Основні засоби:	9 898,50	21 392,10	24 520	23 743	22 566	22 532
Довгострокові фінансові інвестиції:	45 450,00	21 563,70	19 607	19 607	19 607	19 607
Відстрочені податкові активи	906,40	1 264,90	595	595	595	595
Інші необоротні активи	0,0	0,0	17 015	17 015	11 844	11 844
Оборотні активи	64 302,30	50 098,60	118 894	114 009	119 018	116 586
виробничі запаси	7 338,20	6 194,70	6 501	6 585	6 252	5 779
незавершене виробництво	22 607,90	26 366,80	78 044	77 134	78 004	79 762
готова продукція	1,20	0,50	1	1	1	1
товари	454,80	323,00	3 049	3 049	3 049	3 049
Векселі одержані	1 015,30	982,70	983	983	983	1 556
Дебіторська заборгованість за товари:	10 713,90	897,20	6 477	6 507	7 092	6 630
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом:	54,10	310,00	975	696	326	287
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами:	0	0	2 123	1 941	1 890	1 745
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 509,60	8 092,20	5 209	2 784	7 638	3 581
Грошові кошти та їх еквіваленти:	320,30	808,80	1 529	1 191	685	1 237
Інші оборотні активи	8 287,00	6 122,70	14 086	13 226	13 098	12 959
Пасив	120 557,20	94 319,30	182 423,3	176 757	175 471	173 003
Власний капітал	47 314,10	50 896,00	51 538,3	52 178	52 896	52 464
Статутний капітал	41 224,30	41 224,30	41 224,3	41 224	41 224	41 224
Інший додатковий капітал	2 045,20	2 045,20	2 044,5	2 045	2 045	2 045
Резервний капітал	452,70	696,10	885	885	885	885
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3 591,90	6 930,40	7 384	8 024	8 715	8 310
Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0	0	0	0
Довгострокові зобов'язання	1 641,70	1 065,40	103 071	101 973	100 673	99 072
Довгострокові кредити банків	1 641,70	1 065,40	22 898	21 800	20 500	18 899
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	80 173	80 173	80 173	80 173
Поточні зобов'язання	71 601,40	42 357,90	27 814	22 606	21 929	21 467
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0	0	0	0
Векселі видані	10 769,50	9 195,60	1 232	621	898	898
Кредиторська заборгованість за товари	12 711,40	8 301,20	7 074	5 619	4 491	4 773
<i>Поточні зобов'язання за розрахунками:</i>	-	-	-	-	-	-
з одержаних авансів	44 700,10	22 025,50	16 076	13 031	12 946	12 206
з бюджетом	1 509,30	323,40	11	9	175	36
зі страхування	564,00	705,50	105	88	113	135
з оплати праці	1 336,50	1 796,10	259	192	292	333
з учасниками	10,60	10,60	3 011	3 011	3 011	3 011
Інші поточні зобов'язання	0	0	46	35	3	75

Дані звіту про фінансові результати АТЗТ «НВО Созидатель», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	2008	3 міс. 2009	6 міс. 2009	9 міс. 2009
Чистий обсяг продажу	94 613,6	110 012,9	135 296,2	52 349	9 190	16 939	20 739
Собівартість	85 419,5	99 582,8	115 015,0	50 602	6 567	13 293	16 046
Валовий прибуток (збиток)	9 194,1	10 430,1	20 281,0	1 747	2 623	3 646	4 693
Загальні витрати	4 759,7	6 494,8	8 767,8	8 858	710	1 447	1 992
Інші операційні доходи	346,8	899,4	4 803,8	1 101	172	245	309
Інші операційні витрати	2 303,3	686,8	10 413,2	832	178	393	464
Операційний прибуток (збиток)	2 477,9	4 147,9	5 904,0	(6 842)	1 907	2 051	2 546
Фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	440	7	17	10
Дохід від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	8 500	0	0	9
Фінансові витрати	12,3	298,9	538,0	2 508	1 060	2 118	3 155
Інші і доходи	1 915,6	3 109,1	31 553,2	15 567	0	1 825	1 825
Інші витрати	1 177,1	4 410,8	30 429,0	10 109	0	0	0
Прибуток (збиток) від загальної діяльності	3 204,1	2 547,3	6 490,2	5 048	854	1 775	1 235
Податок на прибуток	801,0	636,8	1 622,6	1 262	214	444	309
Чистий прибуток (збиток)	2 403,1	1 910,5	4 867,6	3 786	640	1 331	926

Додаток до рейтингового звіту №5



Об'єкт по вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55, м. Дніпропетровськ станом на кінець травня 2009 року та на вересень 2009 року.



Об'єкт по вул. Дмитра Кедріна, в районі будинку №55, м. Дніпропетровськ станом на грудень 2009 року



Об'єкт будівництва в районі вулиць Космічної та Мандриківської, м. Дніпропетровськ (друга черги) станом: (зліва-направо): на кінець травня 2009 року та на вересень 2009 року



Об'єкт будівництва в районі вулиць Космічної та Мандриківської, м. Дніпропетровськ (друга черги) станом на грудень 2009 року



Об'єкт по проспекту газети «Правда» в районі будинку №16, м. Дніпропетровськ станом на 23.06.2008 р. та станом на кінець листопада 2008 року



Об'єкт по проспекту газети «Правда» в районі будинку №16, м. Дніпропетровськ станом на кінець травня 2009 року